



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Crac'h (56)

# Un lotissement pour diversifier l'offre de logements en zone tendue

Pour diversifier les profils d'habitants et maintenir l'école, les élus ont initié une opération de lotissement portée par une association foncière urbaine libre (AFUL) avec critères de sélection pour le choix des futurs habitants et clauses anti-spéculatives.

Crac'h, commune de 3400 habitants dans le canton d'Auray est marqué par sa géographie, à l'est la rivière d'Auray dans le Golfe du Morbihan et à l'ouest la rivière de Crac'h. Cette situation confère à la commune une forte attractivité résidentielle et touristique mais aussi un coût du foncier qui s'envole avec des difficultés d'accès au logement pour les classes moyennes. Cette dynamique engendre un vieillissement de la population et une baisse des effectifs dans les écoles.

Dans ce cadre, les élus ont décidé de mener une opération d'habitat pour diversifier les profils des propriétaires en proposant une offre pour les jeunes ménages et les personnes aux revenus modestes.

Un travail d'identification du potentiel de densification dans les espaces déjà urbanisés n'a pas abouti. Les surfaces libres étaient insuffisantes et le foncier très difficile à mobiliser. Une extension urbaine de 7 hectares de terrains privés (8 propriétés en indivision) en continuité du bourg est donc intégrée dans la révision du PLU approuvée en 2016. La zone, classée en 2AU, est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une opération d'aménagement d'ensemble et définit des principes d'aménagement, des objectifs de densification et la proportion de logements aidés.

### ➤ Le programme

Le projet de 140 logements propose une densité de 28 log/hectare : 50% en lots libres, 30% en lots libres aidés pour l'accession à la propriété, 20%



Vue du projet de lotissement du Bocéno

de logements sociaux à la location.

### ➤ Une AFUL

Le classement 2AU au PLU et l'OAP affichent des objectifs clairs et une volonté ferme de la commune qui garde une maîtrise absolue de la constructibilité. Pour ne pas être bloqués par des envies divergentes des propriétaires, les élus ont proposé à ceux-ci la mise en place d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). Ce dispositif permet de considérer le terrain d'un seul tenant, chaque propriétaire terrien devenant copropriétaire de l'ensemble. La commune a intégré l'AFUL en lui achetant 50% de la surface du terrain, 3,5 hectares à 30€/m<sup>2</sup>.

« L'investissement initial de viabilisation des terrains estimée à 1,5 millions d'euros a convaincu les propriétaires d'intégrer l'AFUL et à vendre une partie du terrain à la commune. » précise Ronan Le Délézir. En tant que copropriétaire, la commune finance au prorata des aménagements et s'est

### Association foncière urbaine libre

L'AFUL est un groupement de propriétaires fonciers qui décident unanimement de se grouper pour remembrer les parcelles et d'effectuer ensemble des travaux.

Ce peut être une réponse à l'obligation d'aménagement d'ensemble ou à la création d'équipements communs. Le coût des investissements est réparti entre les propriétaires en fonction de la surface initiale du bien.

Ce fonctionnement favorise la concertation et peut éviter des expropriations douloureuses.

Si le consentement unanime n'est pas atteint, il est possible de monter une AFU de projet, plus souple, qui nécessite l'aval des 2/3 des propriétaires. Dans ce cas, il n'y a pas de permis d'aménager de l'ensemble donc pas de règlement de lotissement mais un cahier des charges de cessions. ■

engagée à réaliser les 20% de logements sociaux imposés par l'OAP. Pour la commune, l'AFUL permet d'être partie prenante tout en limitant les investissements et les négociations liés au foncier. Geo Bretagne sud a accompagné la commune pour la mise en place juridique de l'AFUL dont le président est Jean-Loïc Bonnemains, maire de Crac'h.

Les propriétaires se voient ensuite attribuer des lots à construire dont ils ont la charge de la vente. Cette phase fit l'objet de négociations «laborieuses». La commune a imposé dès le départ un éparpillement de ses parcelles pour avoir une mixité sociale et générationnelle au sein du lotissement.

Sur ses parcelles, la commune projette de construire 73 logements aidés ; des lots libres et des logements intermédiaires sociaux en location. Les terrains de la commune sont vendus à prix coutant soit environ 30% sous la valeur du marché en 2020 à 140€/m<sup>2</sup> (le marché est à 200€/m<sup>2</sup>).

Le bailleur Bretagne sud habitat est missionné pour la construction des 30 logements sociaux pour l'essentiel en semi collectif avec grande terrasse ou jardin et 6 lots libres.

### ➤ Des critères de sélection

Pour remplir ses objectifs de diversité des profils d'habitants, les élus ont mis en place une grille d'analyse des candidatures applicables sur les parcelles communales. Les critères pon-

“ Avec la volonté de revitaliser le bourg et face au renchérissement du foncier, nous devons d'agir pour permettre une mixité sociale et générationnelle ”



Ronan Le Délézir  
Adjoint

dérés portent sur :

- Le niveau de ressources
- La primo-accession
- L'âge des membres du foyer
- Le nombre d'enfant en bas âge
- Le lien avec la commune ; un bonus est accordé aux personnes résidant depuis au moins 2 ans sur la commune ou ayant un lien générationnel. Ce point exprime la volonté de reconstituer ou de maintenir une structure sociale sur plusieurs générations.

### ➤ Des clauses anti-spéculatives

Pour maintenir, ces objectifs sociaux sur le long terme, la commune a intégré des clauses anti-spéculatives dans les actes notariés.

En cas de revente du bien :

- Les vendeurs doivent informer la mairie avant la mise en vente.
- La mairie a un droit de regard sur les nouveaux acheteurs.
- Au moment de la vente, les premiers acheteurs doivent rembourser à la collectivité la différence

entre le prix vendu et le prix du marché au moment de l'achat initial.

Les élus sont conscients de la difficulté à faire appliquer ces règles dans un contexte de forte inflation immobilière.

### ➤ Visa Architecte

Dans l'idée de proposer un cadre de vie agréable et fonctionnel, l'AFUL met à disposition un architecte conseil qui recevra chaque acquéreur avant le dépôt du permis de construire. Son rôle est de s'assurer du respect des prescriptions architecturales du règlement du lotissement et d'une implantation judicieuse pour l'exposition du logement et les co visibilité. Ce visa financé par l'AFUL a un caractère obligatoire, le règlement du lotissement lui donne une portée juridique.

### ➤ Les aménagements

Pour les travaux de voirie, l'AFUL a intégré dans son cahier des charges une clause imposant l'utilisation de matériaux de récupération, limitant l'impact environnemental du chantier et un gain économique de 10%.

Pour la gestion des eaux de pluie, les aménagements ont privilégié les noues, limitant le coût des réseaux et la taille du bassin de rétention. Les accès aux parcelles enjambent les noues. Le bassin de rétention peu profond et au fond plat est non clôturé pour qu'il trouve un usage de loisir par temps sec.

Le lotissement est maillé d'un réseau de cheminements doux et directement connecté au bourg. Les écoles sont accessibles en 5 minutes à pied. ■



Les noues le long des voiries dans le lotissement en travaux en mai 2022

## CONTACT

Ronan le Délézir, Adjoint - 02 97 55 03 17 - ronan.le-delezir@crach.bzh

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

